

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z zarządzeniem Nr OR.0050.51.2019 Burmistrza Wyrzyska z dnia 1 kwietnia 2019 roku w sprawie upoważnienia pracownika do wydawania decyzji administracyjnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego 7 listopada 2022 r. dotyczącego budowy obiektów stacji paliw w zabudowie usługowej na terenie inwestycji stanowiącym działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 124 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 114/1, o łącznej powierzchni 1,4 ha, w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, przy udziale stron postępowania: Aleksander Lis, Katarzyna Lis, Kamilla Lis, Piotr Machnik, Paulina Machnik, Stanisław Mrotek, Janina Mrotek, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Maria Barwulska, Daria Lipiejko, HPP Sp. z o.o., Benedykt Klinowski, Henryk Magierski, Barbara Magierska, Stefan Szawłowski, Teresa Szawłowska, Agnieszka Pietruszka, Marcin Weber,

I. Ustalam, w zakresie części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 124, poza zasięgiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiek nad Notecią, uchwały nr XXXVIII/302/2017 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 28 września 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2017 r. poz. 6483), zwanego dalej planem miejscowym, dla Wnioskodawczyni – pani Doroty Wolniewicz-Juźwiak, zamieszkałej w Śremie przy ul. Puchalskiego 9, 63-100 Śrem, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji, o łącznej powierzchni 1,4 ha, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 124 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 114/1 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, polegająca na budowie obiektów stacji paliw w zabudowie usługowej wraz z przebudową układu komunikacyjnego w celu zapewnienia skomunikowania stacji paliw z przyległą drogą wojewódzką, a w szczególności:

- 1) budynku niemieszkalnego – pawilonu obsługi i sprzedaży stacji paliw (mieszczącego: sklep, toalety, ew. małą gastronomię, zaplecze socjalne, administracyjne, magazynowe i techniczne);
- 2) wiaty dwusłupowej nad stanowiskami tankowania paliw płynnych i gazu, o wymiarach poziomych od 3 do 15 m oraz o wysokości od 3 do 6 m npt.;
- 3) dystrybutorów paliw o wysokości do 2,5 m npt.;
- 4) podziemnych zbiorników do magazynowania paliw płynnych i gazu;
- 5) stanowiska z odkurzaczami i z instalacją sprężonego powietrza;
- 6) stanowisk parkingowych dla pojazdów osobowych i ciężarowych;
- 7) miejsca do ładowania samochodów elektrycznych;
- 8) zbiornika na gaz LPG do celów grzewczych;
- 9) rezerw pod kontener magazynowy i paczkomat;
- 10) znaków informacyjnych i reklamowych, o wysokości nie większej niż 9 m npt.;
- 11) dojazdu i placu manewrowego stacji paliw;
- 12) zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 242 wraz z przebudową tej drogi – poszerzeniem jezdni i budową rozdzielających pasy ruchu o przeciwnym kierunku jazdy w związku z realizacją pasa do lewoskrętu, budową nowego pobocza, a także chodnika od ścieżki pieszo-rowerowej w pasie ul. Dębowej do budynku usługowego na stacji paliw.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja zabudowy (budynku) oraz wiaty w liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji,
  - b) powierzchnia nowej zabudowy (budynku) od 0,5% do 3% powierzchni terenu inwestycji,
  - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy (budynku) od 10 do 40 m,
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy (budynku) – od 3 do 6 m npt.,
  - e) dach o dowolnym układzie połaci, płaski, tzn. o kącie nachylenia połaci od 1° do 10°, z kalenicą na wysokości od 3 do 6 m npt.;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) realizacja i użytkowanie inwestycji jako mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku przepisami § 3 ust. 1 pkt 34 i 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), zgodnie z postanowieniami decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.13.2022 z 31 października 2022 r., a poza tym w sposób pozostający bez wpływu na parametry wskazujące na zaliczenie jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie innych niż ww. przepisów ww. rozporządzenia,
  - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu inwestycji,
  - c) realizacja inwestycji z uwzględnieniem położenia w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz z uwzględnieniem obowiązujących tam zakazów wprowadzonych rozporządzeniem nr 5/98 Wojewody Piłskiego z 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Woj. Piłskiego nr 13 poz. 83);
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;
  - 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
  - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
    - b) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - d) zaopatrzenie w gaz LPG do celów bytowych – instalacja zbiornikowa na terenie inwestycji,
    - e) indywidualny system grzewczy, w tym z wykorzystaniem ww. instalacji,
    - f) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach i decyzją, o której mowa w pkt 2 lit. a,
    - g) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, przy czym z nawierzchni wyszczególnionych w decyzji, o której mowa w pkt 2 lit. a, gospodarowanie ww. wodami zgodnie z ww. decyzją,
    - h) przyłącze do sieci teletechnicznej;
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej nr 242, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 12,
    - b) zapewnienie nie mniej niż 5 miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, nie licząc stanowisk, o których mowa w ust. 1 pkt 5-7 oraz miejsc do tankowania pojazdów przy dystrybutorach;
  - 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
    - a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenażowych, poza robotami budowlanymi uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń,
    - b) realizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – zachowanie szczególnych warunków budowy obiektów budowlanych względem obiektów już istniejących i granic działki, albo uzyskanie stosownych odstępstw od tych warunków określonych przepisami odrębnymi;
  - 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

II. Umarzam, w zakresie części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 114/1 i 124, leżących w granicach planu miejscowego, dla Wnioskodawczyni – pani Doroty Wolniewicz-Juźwiak, zamieszkałej w Śremie przy ul. Puchalskiego 9, 63-100 Śrem, postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy opisanych we wstępie, jako bezprzedmiotowe, w związku z obowiązywaniem planu miejscowego dla ww. obszaru.

#### UZASADNIENIE

7 listopada 2022 r. Wnioskodawczyni doręczyła swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem, z wyłączeniem obszaru opisanego w cz. II decyzji (oznaczonego na załączniku nr 1), nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie zaliczane, zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 34 i 35 cytowanego w sentencji rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących

Opracował:  
mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przeto wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, co uczyniono – załączona decyzja opisana w sentencji, ostateczna od 2 grudnia 2022 r. (dostarczona w ramach uzupełnienia wniosku pod względem formalnym).

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Nie zastosowano działań polegających na uzyskaniu stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w zakresie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000, ponieważ zagadnienie to było przedmiotem badania w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ po uzupełnieniu wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzyisko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczną i stwierdzono, że odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji spełnione są warunki, o których mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dowodem w tym zakresie jest ww. analiza, zgromadzona w aktach sprawy, której wyniki stanowią załączniki nr: 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze: Starostą Piłskim – organem ochrony gruntów rolnych – oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Inowrocławiu – organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarowej formy ochrony przyrody – obszaru chronionego krajobrazu cyt. w sentencji, Zarządem Województwa Wielkopolskiego – jako zarządcą przyległej do terenu inwestycji drogi wojewódzkiej nr 242, Wojewodą Wielkopolskim, Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego oraz Starostą Piłskim – w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka nr 242) – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk przyjętym uchwałą nr XXVII/29/92 Rady Miasta i Gminy w Wyrzysku z dnia 3 grudnia 1992 r. (wyznaczona droga tranzytowa regionalna – obecna droga wojewódzka), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 6, 8, 9 i 10a oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych, co wykazała analiza, której wyniki stanowią załączniki nr: 2, 3 i 4;
- teren inwestycji ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 242;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, nie nastąpi więc ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, a zatem planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym uwzględnia fakt częściowego objęcia terenu inwestycji planem miejscowym, jak również wymogi w zakresie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dokonania wymaganych uzgodnień, czy zawarcia ustaleń ochronnych w związku z położeniem w obszarze chronionego krajobrazu;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922) ustalono zakaz zabudowy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W części opisanej w sentencji obowiązuje opisany tamże plan miejscowy. Fakt ten czyni bezprzedmiotowym ustalanie warunków zabudowy w tym zakresie. Z przepisów art. 4 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje, co do zasady, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale wyłącznie w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego, ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzyisko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Na terenie działek o nr ewid.: 124 oraz 114/1 obręb ewidencyjny Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast nie wyklucza się występowania urządzeń melioracji wodnych poza ewidencją. W przypadku ich wystąpienia Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy wówczas zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. Uzgodnienia należy wówczas dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajdują się urządzenia.
3. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Burmistrza Wyrzyska do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
5. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
6. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
7. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c i 2d oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).



Z up. BURMISTRZA

Anetta Jaworska  
Kierownik Biura  
ds. zagospodarowania przestrzennego

### Załączniki:

- 1) wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi;
- 2) wyniki analizy część tekstowa;
- 3) wyniki analizy część graficzna – cz. 1;
- 4) wyniki analizy część graficzna – cz. 2.

### Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) A/a.

### Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym